

入場門檻低 樓價指數穩 屯門元朗樓買得過

小市民「上車之路」未有因為政府辣招變得平坦。港人要置業，除了愈買愈細外，亦要愈買愈遠，走向新市鎮乃大勢所趨。不過就算買遠一點，也要揀個有價有市的單位。新界樓價入場門檻較低，近年新界西的屯門、元朗兩大區乃新盤供應重鎮，確是平民住房首選區域。然而，投資區內「磚頭」，升值潛力能否媲美市區？未來又會否因供應過剩令樓價漲不起？交通配套的成本又如何？本報繼兩星期前分析過九龍東樓價後，是次再找來各路專家，拆解屯門及元朗樓市前景。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

臨近年尾，樓市辣招陪伴港人走過了一個寒暑，「量跌價不跌」卻成了辣招的代名詞，樓價回調不如坊間預期。同時，據中原樓價指數顯示，新界西的中原城市分區領先指數由2003年低位的不足30點升至現時歷史新高的破百點水平，以百分比計算，升幅比九龍還要高。值得注意的是，新界西指數由今年2月升破百點後，一直站穩該水平，相反港島及九龍守不住自身的歷史高位（約130點及120點），反映新界西樓價在政策市中企得穩。

二手樓升值潛力高

以區內部分指標屋苑的二手成交為例，屯門大興花園2期1座中層C室，實用面積447方呎，兩房兩廳，日前以287萬元沽出，實用呎價6,421元。原業主於2011年11月以199萬元入市，短短兩年升值44%，獲利88萬元。同



■瓊門二期細單位開價仍然進取。張偉民攝



■澤柏開售至今累售超過950伙。張偉民攝

屯門元朗近期二手成交

區域	屋苑	單位	實呎	成交價(元)	均價(元)
屯門	大興花園	2期1座中層C室	447	287萬	6,421
屯門	大興花園	2期3座中層C室	447	284萬	6,353
屯門	翠林花園	B座低層7室	429	265萬	6,177
屯門	聚康山莊	2座低層H室	428	310萬	7,243
屯門	兆康苑	P座中層1室	434	233.8萬	5,387
				(自由市場)	
元朗	YOHO Town	2座低層H室	516	500萬	9,690
元朗	YOHO Town	2座高層C室	392	380萬	9,694
元朗	翹翠峰	2座低層B室	822	560萬	6,813
元朗	康德閣	高層D室	433	310萬	7,155
元朗	朗庭園	1座中層H室	396	330萬	8,333

資料來源：中原地產、美聯物業及利嘉閣地產
製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

新盤有市開價進取

新盤市場方面，近期最新熱打的新盤非新地瓊門二期莫屬。號稱「月月有樓賣」的新地，瓊門二期提供了911伙，為集團年度重點大盤之一。發展商於首批203個單位推出相當於樓價逾11%的優惠，折實平均實呎9,524元，較一期

二手成交呎價平均低約兩成。不過，若比較兩期同類型單位的一手價，二期普遍貴過一期，這反映細單位開價依然進取，發展商對區內購買力依然樂觀。

元朗區亦不乏新盤推售，新世界澤柏

開售至今累售超過950伙，佔可售單位逾九成。同系澤林累售近200伙，該盤至今沽出超過八成單位。再加上新世界聯同恒地合作的尚悅今年已售1,300多伙，累售約1,970伙，單計這3個元朗區新盤已沽出超過3,000伙，反映細單位有價有市，購買力驚人。

展望明年一手盤，業界估計元朗可供應市場單位數量達4,354伙，其中第15區規模最大，單位總數2,508伙，不乏供應量，但承接力是否可延續之前的強勢，就要視乎明年整體樓市氣氛有沒有改善。

全月通划算 惟遠離民居



■西鐵線元朗站，繁忙時間人流不算多。黃嘉銘攝

前往尖東則要經紅磡轉西鐵。

此外，港鐵推出屯門—紅磡全月通，售價530元。於購買當月可無限次乘搭西鐵線全線、輕鐵及港鐵巴士，以平均每日來回使用，每月使用20日至25日的計算，每程約10.6元至13.25元，相比巴士划算。不過，根據政府早前委託的顧問表示，西鐵的設計載客量為每小時6.4萬人；於2010年平均每日載客量達33萬，非繁忙時間載客率只有17%，估計此路線到2031年亦不會飽和。

站遠班次疏 難成主交通

有居住於元朗區超過20年的街坊潘小姐表示，西鐵班次疏，加上位置不太方便，與不少屋苑或屋邨相距甚遠，沒有視其為主要代步工具。她指西鐵極度依賴港鐵接駁巴士，經常見接駁巴士站大排長龍，「有時等車時間比坐車時間更長」；反觀普通公共巴士往往可以「一程到」，且有多條路線途經同一個目的地，選擇多元，故西鐵通車多年來仍不是首選交通工具。

此外，民建聯及工聯會成員日前到立法會外請願，要求盡快落實西鐵洪水橋站以及屯荃鐵路設計安排，改善新界鐵路服務。事件反映西鐵仍未能全面顧及新界西北市民的需求。近年來多個新盤偏離西鐵沿線，包括新世界澤柏及澤林，新世界聯同恒地合作的尚悅

及新地Residence譽88，平均距離西鐵站至少有10多分鐘路程。有學者建議，投資者考慮入市相關新盤時，最好先嘗試由屋苑發出至上班地點，否則入伙後方發現交通不方便就麻煩了。

緊貼港府政策 辣招影響較小



■汪敦敬看好屯門區樓價。



■陳大偉料屯門和元朗的樓價企得穩。資料圖片

黃河口「莊戶學校」助推村興民富人新

香港文匯報訊（通訊員 張景智、董玉金、蘇倩）建設沒有「圍牆」的莊戶學校，讓幾十個「空殼村」強起來，數萬農民富起來，大多數「土包子」洋起來，這在黃河尾端的墨利縣永安鎮成為現實。永安鎮充分發揮新型農民學校作用，圍繞發展壯大村集體經濟開展形式多樣的培訓，依托各類培訓發展壯大村集體經濟，實現了培養新農民、助推村集體經濟發展、增加群眾收入的「多贏」目標。

憑藉黃河口新型農民學校這一平臺，永安鎮帶領全鎮2.1萬幹部群眾朝著「強基興村富民」這一宏偉目標奮力前行。如今，全鎮所有行政村都明確了集體經濟運作模式和發展目標，「空殼村」探索了新路子，有基礎的提升了新成果。今年底，基本消除集體經濟空殼村，90%以上的村集體經濟收入超過3萬元；力爭2014年90%以上的村集體經濟收入超過5萬元，2015年所有村集體經濟收入超過5萬元。

新型農校以「三新三百」火炬式培訓打造新型農民。傳播新思想，培育出思想道德模範「火炬手」100名。宣導新生活，培育出生活文明標兵「火炬手」100名。培訓新技能，培育出農業產

業先鋒「火炬手」100名。目前，已培養專業技術人才100餘人，湧現出產業示範戶、帶頭人20多個，帶動周邊10多個村加入產業發展鏈條，新增養殖水面7000畝，有效促進了產業增效和農民增收。

讓新型農民培訓的組織者欣喜的是，「莊戶學校」還有一個意想不到的效果：提升了村黨組織服務能力和凝聚力，使村級組織找到了服務群眾的載體，一些問題迎刃而解。「推動遷村並居，動員農民來開會都是個難題，如今我們把培訓重點放在如何過上現代生活上，聽課後不用多動員，農民就紛紛報名。」永安鎮黨委書記隋豔珍越來越感受到農民培訓的好處。現在，永安鎮正圍繞13個村、7000餘人遷村並居，把培訓重點放在宣導農村新生活、推動農民自主創業上。

永安鎮二十一村村民耿春霞經過幾次家政培訓後，像換了個人似的，「以前總覺得，莊戶人家拾掇個什麼勁兒啊，上幾次課後明白了，從土屋搬到樓房，不能再窩窩囊囊了！」耿春霞成了二十一村的「文化能人」，她參演的小品《好婆婆、壞媳婦》今年獲得墨利縣農村文藝匯演優秀獎、個人先進二等獎。（特刊）

◆香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）祥益總裁汪敦敬認為，縱然明年看淡樓市的聲音愈來愈多，但仍然看好屯門區樓價，有信心跌幅小於大市，甚至於明年下半年回升。他解釋，屯門區以上車用家市場為主，與政府幫助小市民上車的樓市政策方向接近，辣招對區內市況影響相對輕微。

同時，「白居二」亦是針對小市民上車，對於擁眾多居屋屋苑的屯門區亦是一項有利的政策，加上屯門區是港珠澳大橋概念的橋頭堡，預計即使面對美國「收水」，但市場於明年上半年消化相關消息

◆香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中文大學市場學系教授洗日明預期，屯門及元朗這兩個區域的後市發展將跟隨大市步伐。不過，兩區在近年來升幅未算太急，加上始終樓價基數較低，相信即使面臨未來加息的消息，調整會相對市區屋苑較小，相對企得穩。

洗日明又指，近期新地瓊門二期的熱賣，可反映出港人買樓心態。對於發展商的品牌效應以及周邊購物交通配套，投資者均甚為重視。此外，新地以「斬件」及「擠牙膏式」發售，推銷工作不算急促，加上先賣較貴價的大單位，再推細戶型較低價單位，實際定價不太進取。同時，洗日明認為，不排除新地利用目前涉及代理自行抽籤，被銷監局狠批程序不公開、不透明之事件借機延期發售，讓市場消化一下美國即將退市的消息。

後市將隨大市發展



■洗日明認為，屯門和元朗區後市將隨大市發展。資料圖片

◆風水拆局◆

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）兩星期前著名風水師柏天心分析過九龍東樓市前景，是次再拆解近日有多個新盤湧現的屯門及元朗區樓市。柏天心指出，就整體地運而言，元朗屬水，於八運及九運年間，即未來30年較為當旺。資料圖片



■柏天心指，元朗未來30年較為當旺。

屯門利紀律部隊人士

柏天心接受本報記者訪問時表示，以地運而言，元朗樓市前景相比屯門為佳。他解釋，由於元朗處於北區，於五行當中屬水，於八運及九運年間，即未來30年都較為當旺，對專業人士發展最為有利。相比之下，屯門屬金，地理上偏向西，主出將星而非文星，對一些任職紀律部隊、銷售及市場學人士較有利，但整體運勢不及元朗。

瓊門適合肖鼠龍猴雞

同時，柏天心特別提到區內近期熱打的新盤瓊門。他直指瓊門的「瓊」字氣勢強橫，並非人人適宜買，當中以肖鼠、龍、猴及雞的投資者較有利，肖牛、兔、狗相對不合適。

此外，柏天心早前於本報專欄亦分析過屯門區及瓊門。他指屯門瓊門以青山為靠，青山山麓為龍脈之地，位處珠江口的交通要衝。呈背山面海之格局。風水講求山形圓潤，草木茂盛算是秀山；水源則以深、清、緩、聚為佳。觀乎屯門一帶山脈山石嶙峋，尖峻多角；海岸線直水流湍急，河道水質亦難言清澈，因此該區雖有山有水，奈何山不明、水不秀，故此求財方面只能達小康水平，健康亦只屬一般。

至於瓊門的整體設計以香檳金色為主，在下元八運而論，金色主名望、地位。又以室內布局多以水晶及鏡框為裝飾，表現出瑰麗雅致，更有利名譽及事業名望提升。天花板掛水晶吊燈，若在宅之喜慶財位之中，易添丁及得財利。另外，此地較利求學求名或者事業之進益，亦能提升人緣及夫妻和順運勢，締造美好良緣。對於投資求財運勢方面，大利下元九運，即2024年後若在此區居住者均屬有利。

利嘉閣董事陳大偉亦指出，屯門及元朗長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

利嘉閣董事陳大偉亦指出，屯門及元朗長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。此外，屯門及元朗的買家絕大部分以家用為主，投資者只佔零星，陳大偉直言「用家住得舒服點會貿然減價？唔變賣」，故認為未來兩區樓價下調機會不大。

買家自住為主難減價

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區樓差，話雖近期被新地的瓊門二期搶盡市場焦點，但估計往後短期內難再有同類型具級數的大型新盤，不會令區內出現供過於求，預料兩區樓價企得穩。

祥益總裁汪敦敬亦指出，屯門及元朗區長線潛力不會比市區